

令和3年度 第1回新規入会者研修会 Q & A

媒介報酬に関して

Q：「第七 低廉な空き家等の売買に関する特例」を活用し、売主から媒介報酬を受領する場合、その不動産の種類や地目に制限はありますか？例えば農地だと対象外など。

A：まず低廉な空き家等として空き地も含むとされておりまして、400万円以下の宅地建物（空き家）又は宅地（空き地）が取引の対象です。種類や地目に関する制限はありませんが、宅地として宅建業法第2条第1号により、①用途地域内の土地（道路・河川・公園は除く）、②建物の敷地に供せられる土地（市街化調整区域・用途地域外の土地において）と規定されておりまして、すなわち、①②に規定された土地の取引であれば宅地としてご質問の特例を活用することはできますが、①②に規定されていない土地の取引であれば宅建業取引に該当しませんので報酬に制限はないものとなります。どちらにせよ、売却依頼者と媒介契約で報酬に関して合意を得ていただく必要があります。

流通システム利用規則・利用に関する指導処分基準に関して

Q：一般媒介で登録されている物件でも直接交渉はNGですか？

A：一般媒介でも直接交渉は禁止事項に該当します。

販促グッズに関して

Q：店頭用ののぼりやポスターなど、販促グッズはありますか？

A：石川県宅建協会ではご用意しておりませんが、ハトマークグループのハトマーク支援機構のHPに「ジャンルから探す」→「営業販促ツール」→「営業販促ツール全般」より、宅建協会員価格にてアットホーム社の商品が購入できます。

## 賃貸管理トラブルに関して

Q：メゾネットタイプの隣接した部屋の入居者同士で、騒音トラブルが発生しています。小学生の子供3人が走りまわる音などで、隣人が損害賠償請求を予定しているようです。子供による騒音トラブルで問題になった時は、どのように解決しているのでしょうか？今までの事例で教えていただけませんか？

A：騒音トラブルに関するご相談は、度々会員さんからご相談を受けます。管理会社としての初動対応としては、騒音の原因や状況を把握し、広く入居者へお願いという形式で注意喚起を行います。それでも騒音トラブルが解決しない場合は、訴訟等に発展するかと思われれます。訴訟の際は、「受忍限度」を超えているか否かで争うこととなり、仮に一般的な騒音値として60デシベル以上を検知した証拠が必要です（測定器を借りる）。しかし、人や場所によって騒音の聞こえ方も違います（周波数の感度が人によって異なる）ので、受忍限度を超えていると証明する方も大変です。

また、契約書の禁止条項に該当しないか、該当しない場合は再三注意喚起を促したのに改善されないことを理由として貸主との信頼関係の破壊を適用し、契約を解除することができないかなど、契約面に対応できないか検討する必要があります。そもそも、騒音トラブルが生じやすい物件は、立地場所や、建物の構造、入居者の性質など複合的な要素により騒音トラブルが形成されると考えられますので、少なくとも建物の構造から騒音トラブルを懸念することができれば、あらかじめ契約で禁止条項や特約等で事前に対策を講じた方が望ましいのではないのでしょうか。

本来は貸主と借主という関係なので、騒音に悩む入居者が隣人に対する提訴というより、賃料支払いに対する対価として通常要すべき品質を欠いている賃貸物件を提供している貸主に対して提訴される可能性もありますので、ご質問によると入居者同士による訴訟と少し楽観的にならず、貸主や管理会社は早急に対応しておいた方が望ましいかと思われれます。

## 不動産広告「取引態様」に関して

Q：資料の中で、看板「集合住宅の場合…(株)〇〇、仲介、入居者募集中」と記載例がありますが、取引態様の仲介が欠落した場合の罰則はありますか？

A：取引態様の明示義務は宅建業法第34条第1項に規定されております。第65条第2項においては、「第34条に違反したときは、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる」と規定されております。

なお、宅建業法第34条第1項に規定される広告がどのような広告であるか宅建業法では明確に定義されておりませんが、三訂版「逐条解説 宅地建物取引業法」P312によれば、不特定又は特定多数の者に対し宅地建物取引に関して告げることをいい、立て看板を含むと記載があります。

しかしながら、日本全国の看板の全てに取引態様が記載されてはいません。監督行政としては、消費者に損害を与えた等の事由があれば上記の罰則対応を行いますが、そのような事由が無ければ口頭や書面による指導になると考えられます。

罰則の詳細は、石川県へご確認ください。

## 不動産広告「負担金」に関して

Q：原則の総額表示は認識しておりましたが、例外として、広大な事業用向けや未引込の現況渡しであれば、負担金を含めずに掲載できるとの説明でした。一般消費者に対する宅地でもこの手法は可能ですか？一般同士の売買なら可能なのでしょうか？上下水道管を引き込みしていない物件の販売にあたり、明らかにしたいです。

現況渡しの旨はどこに記載すべきか？

価格 2,000 万円：実費負担でも OK？

価格 2,000 万円：現況渡し？

A：一般消費者に対する広告であれば、未引込の現況渡しであっても原則は、通常の戸建に使用する口径の引き込みに要する工事費を見積り、その見積額が想定される負担金として総額表示し、備考等に負担金の注釈を行います。

例外として負担金を含めない価格を表示する場合は、備考等に「当該宅地は、上下水道管が引き込みされておりません。現況にて宅地を引き渡しいたします。引渡し後、必要に応じて買主様で引き込み工事をしていただく場合に生じる工事費用等は、買主様に負担していただきます。」などと記載し、一般消費者に誤認を与えないこと、他の事業者と公正な競争が確保されていることが求められますが、事業者各位は原則を徹底しておりますので、公正競争の観点より多用はお控えいただきたいです。

実費負担だけの表示では規約に抵触する可能性がありますので、現況渡し＋備考への注釈で対応してください。